

CRECIMIENTO SUBURBANO DIFUSO Y SIN FIN EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SEVILLA ENTRE 1980 Y 2010. ALGUNOS ELEMENTOS EXPLICATIVOS

Daniel Coq Huelva
 Facultad de Ciencias del Trabajo – Universidad de Sevilla
dcoq@us.es

Recibido: 11 de noviembre de 2010. Devuelto para revisión: 25 de marzo de 2011. Aceptado: 24 de noviembre de 2011.

Crecimiento suburbano difuso y sin fin en el Área Metropolitana de Sevilla entre 1980 y 2010. Algunos elementos explicativos (Resumen)

En este artículo se analiza el proceso de expansión de Sevilla, distinguiendo distintos períodos y diferentes municipios sobre la base del momento y características de su incorporación al Área Metropolitana. Del mismo modo, se sugieren algunos de los mecanismos que explican el fuerte avance de la suburbanización. En ciertos casos, tienen una naturaleza básicamente estructural – como el papel de la urbanización en los procesos de acumulación de capital. En otros, tienen un fundamento institucional y son específicos de determinados territorios– como la configuración espacial pre-existente o el cambio en los modelos de gestión local, con el desarrollo del “empresarialismo”. Dentro de este conjunto de factores, este artículo presta una especial atención a las modificaciones en el entorno financiero internacional y el impacto que esto ha tenido en el desarrollo de los procesos de urbanización en el Área Metropolitana de Sevilla.

Palabras clave: crecimiento suburbano difuso, urbanización, circuito secundario, financiarización, mercados hipotecarios, titulación.

Endless urban sprawl in the Metropolitan Area of Seville. Some explanatory elements. (Abstract)

The evolution of the process of growth of the Metropolitan Area of Seville is analysed in this text. Three different periods are identified and analysed, from an historic perspective. Also, from a territorial point of view, the different municipalities (city councils) of the Metropolitan Area of Seville are classified in different crowns. Different underlying causes of this strong metropolitan expansion are suggested in the text. Some of them have a structural element, like the role of urbanisation in the processes of capital accumulation. Other causes are more specific of some particular territories, like the pre-existing spatial structure or the changes in the local models of urban planning, with the rise of entrepreneurialism in city councils' policies. In any case, the changes in the international financial environment and the different ways in which it has influenced the processes of urbanisation in the Metropolitan Area of Seville are analysed.

Key words: urban sprawl, urbanisation, secondary circuit, financialisation, mortgage markets, securisation.

El crecimiento suburbano difuso[1] es uno de los fenómenos que de una forma más clara define la evolución de las ciudades españolas durante el último medio siglo. En este sentido, la ciudad mediterránea original, compacta y escasamente consumidora de suelo, se ha subsumido progresivamente en una nueva formación extendida, difusa y crecientemente policéntrica[2]. Esta realidad metropolitana no debe considerarse como el resultado obligado de fuerzas abstractas, sino que es el producto de una construcción histórica y social en la que han intervenido distintos actores. Una primera etapa en el estudio de esta construcción social es la clasificación espacial y periodificación de los procesos de crecimiento suburbano, encuadrando éstos dentro del conjunto de condiciones socio-económicas que los hacen posibles.

Este artículo analiza el proceso de expansión metropolitana experimentada por Sevilla en los últimos 30 años. Para ello, se parte de la distinción de diferentes coronas metropolitanas. Se ha tomando como punto de partida la definición realizada del Área Metropolitana de Sevilla en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), que incluye 46 municipios dentro de ella. Estos municipios han sido clasificados de acuerdo a su momento de incorporación a la dinámica metropolitana distinguiendo, sobre esta base, distintas coronas. En este sentido, los criterios para su diferenciación son el resultado de la confluencia de tres elementos. Por un lado, se han utilizado distintos documentos públicos[3]. Por otro lado, se ha consultado la visión de la realidad metropolitana contenida en distintos trabajos especializados[4]. Por último, el trabajo se ha completado con el análisis de la evolución de la población de los diferentes municipios.

La finalidad de este artículo es estudiar, sobre la base de la clasificación anterior, los procesos de crecimiento suburbano de Sevilla, proponiendo un esquema de interpretación territorial que responda a una visión del territorio como espacio social, resultado de la sedimentación histórica de distintos procesos socio-económicos[5]. Como consecuencia de ello, se entiende, en primer lugar, que la metrópolis no tiene unos límites fijos, sino que se encuentra en un proceso de expansión territorial, típica de la nueva conformación de las ciudades difusas[6]. Pero también se considera que la forma que toma esta expansión está relacionada, por un lado, con procesos socio-económicos más amplios y, por otro, con las particulares y específicas construcciones sociales e institucionales realizadas desde lo local. Desde esta perspectiva, por tanto, la expansión territorial del Área Metropolitana de Sevilla se entiende como producto de distintos procesos económicos y sociales que confluyen y simultáneamente son modelados desde el territorio.

Este artículo se organiza en cinco epígrafes. En primer lugar, se expondrá la base teórica de la presente investigación, centrada en la conceptualización de los distintos elementos que confluyen y explican los procesos de crecimiento suburbano difuso. A continuación, se estudiará la evolución de Sevilla durante los años 80, década en la que se produce una fuerte expansión suburbana de la ciudad. En el punto siguiente, se analizará la evolución de la ciudad durante la década de los noventa y en el epígrafe 5 durante la década de 2000. Finalmente, se obtendrán las correspondientes conclusiones.

La periodificación realizada responde tanto a las distintas fases de evolución de la ciudad como a las fechas en las que están disponibles las fuentes estadísticas que permiten su análisis. Así, existe un período de crecimiento suburbano que comenzaría en los años ochenta y que continuaría hasta la Exposición Universal de 1992[7], evento con motivo del cual se realizaron grandes transformaciones urbanísticas en la ciudad[8]. Este período coincide, además, con una fase de fuerte crecimiento de los precios de la vivienda[9]. No obstante, como el análisis se ha basado en la utilización del Censo de Población, la primera fase comprende desde 1981 a 1991. Del mismo modo, tras la celebración de la Exposición de 1992 comienza una etapa caracterizada por la continuidad de algunas de las tendencias ya observadas en los ochenta que progresan rápidamente, pero sin llegar a alcanzar el ritmo de construcción de la década de 2000. Es a partir de finales del siglo XX cuando se observa una fuerte aceleración de este último indicador. Por ello, se ha distinguido un segundo período que coincide con la década de los noventa, también por la ventaja de poseer información de los censos de población de 1991 y 2001. La etapa final, que comprendería la década de 2000, está marcada por una burbuja financiero-inmobiliaria más intensa que la de finales de los años ochenta[10], así como por su posterior estallido a partir de 2007. Para el análisis de este período se han empleado estadísticas procedentes de distintas fuentes.

Marco teórico y metodológico

La construcción de la ciudad, o si se prefiere la urbanización, es un proceso, que está sujeto a un cambio constante y es dependiente de las formas que tomó en el pasado. Además, está vinculado a otros procesos, en especial, a los de acumulación de capital[11] en los que la urbanización constituye un elemento fundamental[12].

En un contexto capitalista, los procesos de acumulación de capital actúan, por un lado, como condicionantes de las formas tomadas por la urbanización, creando las condiciones para su avance. Simultáneamente, los procesos urbanos tienen la capacidad de transformar radicalmente el paisaje y se caracterizan por la necesidad de mantener su valor monetario en el tiempo (evitando su depreciación). Por estas dos razones el capital construido (es decir, el resultado de la urbanización) tiende a mantenerse en el tiempo, condicionando sucesivas rondas de inversión y, por tanto, la forma futura de la ciudad [13]

El territorio es un elemento básico para entender tanto los procesos de acumulación de capital en general, como la urbanización en particular. La dinámica de acumulación de capital precisa que la producción se realice y se venda para obtener los correspondientes beneficios que procedan a ser reinvertidos. Dentro de esta dinámica, el territorio actúa, entre otras cosas, como elemento “friccional”, tendente a dificultar la circulación económica. No obstante, simultáneamente, la propia evolución de la acumulación de capital ha tendido a reducir este carácter friccional a través fundamentalmente de inversiones masivas en transportes y comunicaciones[14].

Con todo, no todas las inversiones se encuentran sujetas del mismo modo a la fricción espacial. La producción de bienes es, en términos generales, más móvil, que por ejemplo, la construcción de viviendas o infraestructuras, que se encuentran vinculadas de forma mucho más intensa con el territorio. De ahí, la distinción de dos circuitos de valorización del capital, el primario (bienes y servicios, fundamentalmente) y el secundario (viviendas e infraestructuras). Estos dos circuitos tienen comportamientos diferenciados, resultado de su distinto nivel de anclaje espacial[15].

Por tanto, el estudio de la urbanización es, en buena medida, el estudio del funcionamiento del circuito secundario. Este concepto tiene la virtud de relacionar de un modo directo urbanización y procesos de acumulación de capital. Desde esta perspectiva, el crecimiento suburbano debe considerarse como el resultado de la extensión espacial de los procesos de acumulación de capital en el circuito secundario. Es, por tanto, una forma de absorción y valorización de los excedentes de capital existentes originariamente en el circuito primario. De este modo, Harvey relacionaba directamente el proceso de expansión suburbana en los Estados Unidos durante los años 50 y 60, con la necesidad de absorción del exceso de capital generado en el circuito primario durante el largo período de expansión post-bélico[16].

Esta forma de ver los procesos urbanos tiene una importante capacidad interpretativa, pero también plantea múltiples interrogantes, sobre todo si se tiene en cuenta la extensión actual del fenómeno, que no solo se ha prolongado en el tiempo superando la crisis de los años setenta, sino que también se ha extendido, desde los Estados Unidos a otros territorios con tradiciones urbanísticas diferenciadas y con distintas posiciones en la división internacional del trabajo. Así, el crecimiento suburbano difuso se ha extendido no solo a países anglosajones, con unas formas de organización espacial similares a las norteamericanas, sino también al conjunto de Europa, incluyendo países mediterráneos caracterizados por modelos de ciudad compacta muy distintas de las dominantes en el caso norteamericano[17]. También se han constatado dinámicas semejantes en el caso de América Latina[18].

La extensión del fenómeno de suburbanización difusa plantea un triple desafío teórico. En primer lugar, es preciso entender el contexto socio-económico e institucional en el que se produce esta generalización. Esta tarea fue abordada tempranamente por el propio Harvey. Para él, la explosión suburbana producida tras la década de los setenta está asociada a lo que él denomina “acumulación flexible”[19]. Muy sintéticamente, se entiende por acumulación flexible una nueva forma de organización de la producción capitalista, basada no tanto en producir, para posteriormente vender lo producido, sino más bien en lo contrario, en vender (o al menos acordar la venta en un contexto de mercados saturados, cambiantes y frecuentemente impredecibles) y producir después aquello que previamente ya se ha vendido[20]. Esto afecta no solo a la producción en sí, sino a los procesos laborales, la organización de los mercados de trabajo o las pautas de consumo[21]. El traslado de la “acumulación flexible” al campo de lo urbano implica que la promoción centralizada de la ciudad a partir de la planificación pierde significado, al tiempo que la expansión urbana pasa a estar modelada por los intereses, las capacidades, las formas de coordinación y los mecanismos cognitivos dominantes en ciertos grupos sociales[22].

En este sentido, la suburbanización ha rebasado todos los límites y todos los intentos de contención, sobre la base de un propósito creativo y activo del capital para generar nuevos entornos urbanos. Distintos autores han coincidido, por distintas vías, en, por un lado, reclamar, esta capacidad del capital para generar nuevas estructuras, subvirtiendo las previamente existentes, y, por otro, en denunciar las carencias sociales vinculadas a estas nuevas formas de organización del territorio. Por ejemplo, en el concepto de exópolis [23] se reconoce el carácter de “ciudad soñada” de las nuevas aglomeraciones existentes en los alrededores de Los Ángeles, al tiempo que se denuncia su carácter de “simulacro”, “copia exacta de una ciudad que nunca ha existido”. De la misma forma, el concepto de post-suburbia viene a afirmar que las primeras extensiones urbanas, en principio puramente residenciales y, por tanto, con importantes limitaciones para satisfacer las necesidades económicas[24], de interacción y cognitivas de sus habitantes, han pasado progresivamente a desarrollar otras funciones, complejizándose y superando, por tanto, el mero elemento residencial[25].

Esta capacidad subversiva del capital sobre la ciudad previamente existente[26] puede ser analizada desde otras perspectivas. Para Bourdieu, existe una lucha continua entre distintos grupos para mantener o mejorar su posición en el espacio social. Uno de los elementos fundamentales de esta pugna es la búsqueda de la distinción[27]. Ésta se hace sobre la base del historial vivencial y cognitivo de los distintos grupos sociales, que en términos de Bourdieu recibe el nombre de “*habitus*”. Por tanto, la generación y transformación de modelos de ciudad, debe entenderse a partir del conflicto existente entre distintos grupos, con distintas dotaciones de capital económico y cultural, y también con distintos “*habitus*”, que buscan una mayor “distinción” y una mejora de su posición relativa en el conjunto del espacio social. En esta lucha, las clases dominantes tienen una mayor capacidad de imponer sus intereses promoviendo “utopías” urbanas que responden de forma más clara a sus “*habitus*” e intereses de reproducción social[28].

Por otra parte, el crecimiento suburbano en las últimas décadas ha tenido lugar en un contexto caracterizado por la escasez de recursos de los poderes públicos locales que, a su vez, puede explicarse por la confluencia de dos circunstancias. Por un lado, se ha producido una reducción de las transferencias desde los Estados centrales acuciados, al menos al inicio del proceso, por su propia crisis fiscal. Por otro, ha existido una creciente demanda de intervención local en la reestructuración social y económica de las ciudades[29]. En este sentido, la función de las Administraciones Públicas, sobre todo locales, ha pasado crecientemente de la gestión de unos recursos asignados en unos presupuestos a la obtención de éstos a partir del desarrollo de políticas “innovadoras” y “emprendedoras”. De esta forma, se ha producido un cambio en el modelo de gobernanza urbana tendente a una creciente promoción del “empresarialismo”[30]. Este cambio cultural y cognitivo consiste, en esencia, en transformar la concepción de la gestión urbana desde el establecimiento de criterios y prioridades de gasto de una serie de recursos financieros limitados y conocidos a priori (o en palabras de Harvey “*managerialism*”), a la generación de un conjunto de actuaciones e iniciativas que permitan generar dichos recursos. Esto implica la creación de mecanismos de interacción entre poderes públicos y capitales privados, que permitan a los primeros obtener del sector privado los recursos (y, en ocasiones, la capacidad innovadora y de gestión) para el rediseño de las ciudades. Simultáneamente, se facilita los capitales privados acceder a las rentas potenciales derivadas del poder discrecional de los poderes públicos sobre aspectos claves de sus negocios[31]. Además, el “empresarialismo” no solo es una forma de entender la gestión pública sino que origina un proceso que se retroalimenta, porque para conseguir, a partir de la interacción con los capitales privados, los recursos que van a aplicarse al desarrollo urbano es preciso emplearlos de forma que se favorezca su futuro acceso a ellos, fomentándose, de esta forma, la competencia entre ciudades[32].

También en el caso español, el “empresarialismo” ha ido asociado a la mayoría de los rasgos previamente citados, como la escasa financiación municipal[33], la creciente demanda de intervención de los ayuntamientos en la reestructuración urbana o el debilitamiento de ciertas políticas urbanas redistributivas, especialmente el fomento y promoción de la construcción de viviendas sociales[34]. El “empresarialismo”, por tanto, es el elemento que está detrás de aproximaciones como el “urbanismo a coste cero”. En este modelo, los ayuntamientos son los responsables de la creación de las condiciones que favorecen la obtención de rentabilidades privadas a través del diseño de políticas urbanísticas basadas frecuentemente en importantes inversiones en infraestructuras de diverso tipo. Esto permite que pueda producirse la valorización del capital en el circuito secundario, que, a su vez, explica que los capitales privados estén interesados –en el caso español fundamentalmente a partir de la vía del convenio urbanístico– en la financiación de las transformaciones urbanas. De este modo, las “utopías suburbanas” generadas a partir de la acción subversiva de los capitales privados son sancionadas por la propia actuación de los poderes públicos.

La ampliación de las dinámicas suburbanas a nivel mundial sólo puede entenderse a partir de, por un lado, la capacidad de la suburbanización para adaptarse a condiciones históricas, sociales y culturales cambiantes y, por otro lado, de la existencia de mecanismos de difusión de la nueva configuración tomada por los procesos urbanos. La

adaptación a condiciones cambiantes se produce de forma distinta en los diferentes espacios, atendiendo a diversos factores. No obstante, un elemento clave a la hora de “arraigar” la lógica suburbana en los patrones de crecimiento de las distintas ciudades es la estructura territorial pre-existente. En el caso de la Italia del Norte, las distintas ciudades “centrales” estaban rodeadas por un conjunto de municipios originariamente rurales, produciéndose simultáneamente un proceso de densificación de estos municipios y de des-densificación de las ciudades centrales. El concepto de “metápolis” abunda en esta línea señalando que, además, las propias dinámicas de intercambio y la propia apertura a flujos económicos, de movimiento de personas y de información producen una ruptura de las jerarquías en el interior de las metrópolis y, por tanto, en ocasiones, una preeminencia de las periferias sobre los centros. De ello se desprende que la estructura territorial pre-existente es básica a la hora de entender los procesos de crecimiento difuso, dando forma a las “utopías” suburbanas del capital privado[35].

No obstante, hay otros elementos que explican la extensión de la dinámica suburbana, muchos de ellos culturales vinculados con la capacidad de creación de utopías del capital. Pero también existen importantes elementos de naturaleza económica e institucional. Entre ellas, hay que citar la gran cantidad de capital inmovilizado procedente tanto de los procesos de acumulación clásicos (es decir, del circuito primario), como de la propia actividad constructora – inmobiliaria (circuito secundario). Los volúmenes crecientes de capital acumulado, además, están permitiendo un progresivo aumento de la autonomía del circuito secundario, que busca sus propias vías de valorización, teniendo en la expansión internacional una vía para ello[36].

Por último, todo esto se encuentra asociado a la creciente importancia del elemento financiero. Las finanzas internacionales han experimentado un proceso de transformación radical desde principios de los años setenta, que ha tenido dimensiones tanto en el funcionamiento diario de los mercados financieros, con fenómenos como la innovación, desintermediación y titulización[37] como en elementos más amplios de la organización social vinculados con el papel del Estado y con las relaciones internacionales[38]. A riesgo de ser excesivamente esquemáticos van a subrayarse cuatro de sus elementos esenciales.

- Capacidad de movilizar grandes montantes de liquidez. El desarrollo de los mercados internacionales de capital se ha basado en la localización en ellos de gran cantidad de recursos financieros, dispuestos a ser empleados en las alternativas más rentables. Se trata, además, de mercados fuertemente “desregulados”, donde, por tanto, las instituciones financieras participantes tienen una gran capacidad para crear dinero[39]. Esa elevada liquidez tiene una gran capacidad de financiar proyectos. Por tanto, las organizaciones con acceso a estas fuentes de financiación tienen mayores posibilidades de desarrollar iniciativas inversoras.
- Financiarización de una parte creciente de la riqueza nacional. En un contexto en el que se movilizan diariamente cantidades enormes de dinero, los mercados de capitales tienen una gran capacidad de “presión” sobre las formas en las que las empresas organizan su actividad[40]. Uno de los elementos que favorece la captación de fondos es que las empresas y particulares tengan, a su vez, financiarizada su riqueza. De esta forma, por ejemplo, una empresa que quiera endeudarse tiene muchas más facilidad para hacerlo si sus acciones cotizan en bolsa, si sus niveles de capitalización son elevados, si su gestión sigue las pautas de gobierno corporativo emanadas de los grandes inversores institucionales etc. Esto lleva a que una parte creciente de los activos (poseídos por las empresas) tengan un soporte financiero.
- Capacidad de creación de dinero por parte de las grandes empresas cotizadas en bolsa. Una vez que se entra en el circuito financiero, las grandes empresas participantes en los mercados de capital no solo tienen una gran facilidad para endeudarse, sino también para emitir títulos-valor (por ejemplo sus propias acciones) que pueden ser aceptadas por el mercado como cuasi-dinero. En este sentido, la globalización financiera ha dado a muchas grandes empresas la capacidad de crear dinero, lo que, a su vez, puede utilizarse con distintos fines. De esta forma, puede emplearse en adquirir empresas rivales, situadas en sectores complementarios, que desarrollan su actividad en otros países activos del más diverso tipo[41].
- Cambios derivados en las estructuras empresariales de gestión. La importancia de los mercados de capitales en las estrategias de crecimiento empresarial ha llevado a una reorganización de las estructuras empresariales. En un mundo en el que la riqueza está fuertemente financiarizada y los cambios en el precio de los activos son frecuentes, se desarrolla una auténtica economía internacional de la especulación[42]. Esto ha llevado a que, la gestión financiera se transforme en la base de la organización corporativa de las transnacionales actuales. Lejos de ser una sección más de la empresa (junto con la producción, la organización del trabajo, la contabilidad o la mercadotecnia), las finanzas ocupan en la actualidad un papel destacado frente a las restantes[43].

Estas transformaciones han ido incidiendo poco a poco en el día a día de la gestión pública y empresarial[44]. En los últimos años, las transformaciones en las finanzas han tenido un impacto directo en la construcción de viviendas y, en general, en el funcionamiento del circuito secundario de acumulación. La innovación y titulización financiera han favorecido un rápido crecimiento de la liquidez que, a su vez, ha permitido aumentar la financiación del circuito secundario hasta dimensiones hasta el momento desconocidas. También ha propiciado una caída en el coste del endeudamiento y una creciente inclusión de grupos sociales “susceptibles de crédito”. Esto ha generado procesos de competencia social que, a su vez, han creado las condiciones para la aparición de formas de “crédito depredador”. En unos y otros casos, el tema de las garantías (y por tanto la riqueza acumulada bajo la forma de viviendas) ha tenido una importancia central[45]. La financiarización ha supuesto, además, un cambio en el comportamiento de los agentes. La dinámica de funcionamiento habitual del circuito secundario, unida a la creciente liquidez ha impulsado un crecimiento en los precios que ha hecho que la especulación sea no un comportamiento marginal ni coyuntural sino una de las bases estructurales sobre las que entender los procesos de crecimiento suburbano.

La construcción de viviendas en España ha tenido, al menos desde los años cincuenta del pasado siglo, un importante componente especulativo, en buena medida, por la baja participación de la vivienda social y del alquiler en el mercado inmobiliario español[46]. No obstante, este carácter se acentuó considerablemente en la segunda mitad de los ochenta, cuando se produce un fenómeno simultáneo de aumento del crédito y de los precios de la vivienda que se prolongó hasta 1992[47]. A partir de finales de los noventa se observa un nuevo proceso expansivo en el mercado de la vivienda, de nuevo, con un fuerte elemento especulativo. La diferencia, en este caso, es de escala por lo que se refiere a la mayor amplitud del ciclo (más de 10 años) y el mayor aumento relativo de los precios. Pero, además, aparecen dos nuevos fenómenos definitorios. El primero es el fuerte aumento del parque de viviendas asociado a la coyuntura expansiva, algo que no había ocurrido en el ciclo precedente[48]. El segundo es que se producen una serie de transformaciones en el sistema financiero español que hacen que los recursos necesarios para la financiación de la construcción no se encuentren limitados por el ahorro interno, pudiendo los bancos y cajas de ahorros proceder a la captación de dichos recursos en los mercados internacionales de capital[49]. Para ello, era necesario implementar un proceso complejo, por el cual las hipotecas eran clasificadas de acuerdo a la solvencia de los deudores, agrupadas en paquetes más o menos compactos en cuanto a calificación del riesgo, referenciadas en una serie de títulos-valor y finalmente vendidas en segmentos especializados de los mercados internacionales de capital que se desarrollan en Europa a principios de la década de 2000[50]. La utilización intensiva de esta nueva vía facilitó la obtención de recursos que permitieron financiar al sector constructor con una mayor intensidad, más tiempo y a un coste más reducido, aunque ha terminado generando un grave problema de endeudamiento privado (sobre todo, familiar). Por ello, es un elemento esencial para entender la intensidad y duración del ciclo de la construcción.

En los siguientes epígrafes se analiza la evolución del Área Metropolitana de Sevilla. Desde un punto de vista metodológico, el análisis va a centrarse en la forma tomada por los procesos de urbanización y acumulación en el circuito secundario. En este sentido, van a tomarse dos variables de referencia fundamentales: población y construcción de viviendas. No obstante, la evolución de estas variables, a su vez, es el producto de la confluencia de diferentes elementos sociales e institucionales que se concretan en ciertas conductas de los agentes.

A modo de síntesis, estas conductas de los agentes pueden agruparse en una serie de factores. Por un lado, se encontrarían aquéllos que influyen preferentemente en la demanda de viviendas y aquéllos que condicionan la oferta de éstas. La demanda se considera no de forma autónoma e infra-socializada, sino como el resultado de una construcción social en la que la competencia entre los distintos grupos (la distinción) juega un papel fundamental. La oferta va a depender de distintos elementos, como la disponibilidad de suelo, que, a su vez, está asociada al papel de los ayuntamientos (empresarialismo). La financiarización tiene un carácter más ambivalente ya que afecta tanto a la demanda (facilitando la compra de casas) como a la oferta (incentivando su construcción). Para favorecer la identificación de cada uno de estos elementos en el análisis realizado, se indicará en el análisis empírico, los distintos conceptos teóricos utilizados en el análisis (distinción, empresarialismo, financiarización etc.), así como los principales autores que los proponen.

La evolución de la población y de la construcción en el Área Metropolitana de Sevilla en los años 80

A principios de los años 80, Sevilla era una ciudad con alrededor de 645.000 habitantes[51] que tenía ya un cierto nivel de metropolización, que se remontaba a principios de

los años 60. Sin embargo, entre 1960 y 1980, la progresión de la suburbanización fue pequeña, concentrándose el crecimiento urbano, básicamente, en los límites del término municipal de Sevilla[52]. En este momento, el área metropolitana de Sevilla estaba formada por dos tipos muy distintos de municipios, que se articulaban formando una única corona metropolitana.

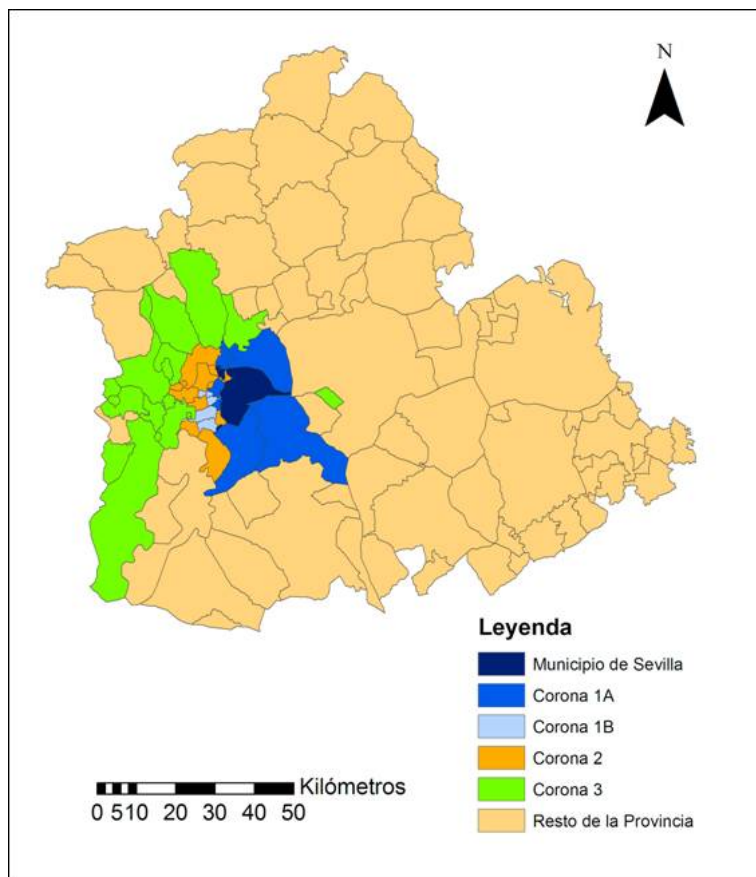


Figura 1. Expansión del Área Metropolitana de Sevilla.

Por un lado, se encontraban los municipios ya conurbados con la ciudad central a principios de los años setenta, que habían aumentado su población sobre la base del menor precio del suelo, sirviendo como soporte habitacional de una proporción considerable de las clases trabajadoras de la ciudad, en parte debido a la edificación de barrios de viviendas sociales en sus términos municipales[53]. Entre estos municipios cabría destacar los casos de Alcalá de Guadaira, La Algaba, Camas, Dos Hermanas o La Rinconada (Corona 1A en el mapa 1). En algunas de estas zonas se concentraba una parte importante de la base industrial de la ciudad, por ejemplo, una porción significativa de las instalaciones agroalimentarias o semi-pesadas[54]. Se trataba todavía de núcleos aislados y territorialmente compactos, que, por ello, estaban todavía lejos de “rodear” la ciudad central, representando su población el 28 por ciento respecto a ésta.

Durante los ochenta se observa como la suburbanización difusa tuvo un efecto ambivalente sobre estos territorios. Por un lado, en tanto tenía un sesgo de clase media, tendió a marginar las áreas más directamente asociadas a núcleos de población trabajadora. Pero, simultáneamente, su carácter “consumidor” de espacios, así como su dependencia de las infraestructuras hizo que algunas de estas áreas poco a poco fueran integrándose en la nueva ciudad difusa, sobre todo, si, dentro de estos municipios, se podían crear zonas diferenciadas para consumo de clases medias. Así, mientras algunos municipios aumentan significativamente su población (Dos Hermanas, Alcalá de Guadaira o La Rinconada) [55], otros ven como ésta crece moderadamente (La Algaba), o, incluso decrece ligeramente (Camas o San Juan de Aznalfarache).

Cuadro 1.
Evolución de la población de los municipios de la corona metropolitana 1A en los años ochenta

	Población Censo 1991 (habitantes)	Población Censo 1981 (habitantes)	Diferencia absoluta 1981-1991 (habitantes)	Variación relativa 1981-1991 (%)
Dos Hermanas	78.025	57.548	20.477	35,6
Alcalá de Guadaira	52.257	45.577	6.680	14,7
Camas	25.501	25.574	-73	-0,3
San Juan de Aznalfarache	21.790	22.465	-675	-3,0
Rinconada (La)	21.320	18.274	3.046	16,7
Algaba (La)	12.294	11.537	757	6,6

Fuente: Censos de Población 1981 y 1991. Instituto Nacional de Estadística.

Junto a ellos, existía otro conjunto de municipios ya conurbados a principios de los años 80 que tenían un funcionamiento muy distinto. Se trataba de áreas que todavía conservaban un importante elemento rural, pero que, por su cercanía a la ciudad central habían atraído a un número relativamente importante de habitantes de clase media. Entre ellos, se encontraban municipios como Castilleja de la Cuesta, Tomares, Mairena del Aljarafe o Gines (corona 1B). El peso de estos municipios respecto a la ciudad central era todavía pequeño en 1981, situándose alrededor del 5 por ciento. Estos municipios se situaban en la comarca del Aljarafe, que, desde el siglo XIX mantuvo una relación de seducción y complicidad con la ciudad de Sevilla. Geográficamente hablando, el Aljarafe es una pequeña meseta caracterizada por la existencia de un clima más benigno. Esto la hacía lugar de residencia veraniega y de recreo de las clases acomodadas desde el siglo XIX, lo que propició una construcción simbólica tendente a percibir el Aljarafe como “escenario y belvedere” de la ciudad de Sevilla[56].

De esta forma, siguiendo la teoría de la distinción de Bourdieu, el Aljarafe tenía incorporado un elemento de refinamiento en el imaginario de la ciudad, que ayudó a su creciente incorporación a la dinámica urbana. La distinción se valoriza históricamente de distintas formas, en función del nivel de avance técnico, las normas sociales de consumo, el exceso de capital existente y la importancia del circuito secundario de acumulación. Así, el Aljarafe se construye socialmente, con anterioridad a los años ochenta, como zona en la que segmentos de clases medias disfrutaban de una segunda residencia[57]. Pero ya a principios de los años 80 existía en ciertas localidades una importante población “inmigrante” de relativamente altos recursos con residencia permanente.

En definitiva, durante este período se asistió a distintos procesos. En primer lugar, se produjo una primera ronda de “huída” de la ciudad central hacia la periferia. Pese al aumento importante de los precios de la vivienda a finales de los 80, todavía existían en la ciudad de Sevilla importantes bolsas de suelo a precios relativamente reducidos, por lo que esta “huída” debe explicarse por otros factores. En este sentido, el parque de vehículos de la provincia de Sevilla pasó de algo más de 340.00 unidades en 1981 a 576.668 en 1991, lo que supuso un crecimiento de casi el 70 por ciento[58]. La creciente relevancia del automóvil estuvo íntimamente asociada a la mejora de los accesos por carretera a Sevilla perceptible desde finales de los ochenta[59].

También estuvo vinculada con la extensión del modelo de vivienda adosada[60], que no era ajena a la búsqueda de nuevas formas de distinción y diferenciación social[61]. Las huellas existentes sobre el territorio hicieron que el espacio se valorizase de distintas formas. Así, las localidades que se beneficiaban de la marca “Aljarafe” tenían una situación estructuralmente distinta de las restantes localidades. Con ello, empieza a constituirse un primer cinturón metropolitano orientado casi exclusivamente a la residencia de clases medias que actúa como elemento configurador del área metropolitana (corona 1B en mapa 1 y cuadro 2).

Cuadro 2.
Evolución de la población de los municipios de la corona metropolitana 1B en los años ochenta

	Población Censo 1991 (habitantes)	Población Censo 1981 (habitantes)	Diferencia absoluta 1981-1991 (habitantes)	Variación relativa 1981-1991 (%)
Mairena del Aljarafe	24.556	12.672	11.884	0,938
Castilleja de la Cuesta	15.095	11.999	3.096	0,258
Tomares	13.218	5.785	7.433	12,849
Gines	6.351	4.117	2.234	0,543
Palomares del Río	2.494	1.207	1.287	10,663

Fuente: Censos de Población 1981 y 1991. Instituto Nacional de Estadística.

Como puede observarse el proceso de metropolización de Sevilla ya en los ochenta se ajustaba bien a los postulados de la ciudad difusa. Se asistía, por un lado, a una progresiva densificación de algunas áreas rurales, que transformaban cualitativamente sus funciones al tiempo que se observaba una des-densificación (o en este caso más bien una interrupción del proceso de densificación) en la ciudad central. Es importante destacar que todo este incipiente proceso suburbano tuvo, desde sus inicios, un fuerte carácter “empresarialista”. La búsqueda de financiación de los ayuntamientos ya sea para su actividad ordinaria, ya sea para el aumento de las dotaciones de infraestructuras es un elemento clave en la explicación del proceso. Así, el motor de sus procesos urbanos fue la capacidad para atraer “inversiones” inmobiliarias y población de elevados recursos. También ayudó el elemento simbólico del Aljarafe, pero el avance de la suburbanización difusa no podría haber tenido lugar sin promotores dispuestos a acometer proyectos urbanísticos y sin la participación de gestores públicos con la capacidad política para asegurar la construcción de ciertas infraestructuras.

La evolución del Área Metropolitana de Sevilla en los años 90

Para entender la expansión suburbana de Sevilla en la década de los noventa es preciso realizar dos aclaraciones previas sobre el entorno en el que ésta se produjo. Por un lado, es preciso hacer referencia al ciclo constructor en el conjunto del Estado español, que tuvo dos fases bien definidas. El primer lustro se caracterizó por una contención de los precios y por unos niveles relativamente reducidos de construcción de nuevas viviendas. Frente a ello, en la segunda mitad se produjo un fuerte aumento tanto de los precios como de la cantidad de viviendas construidas que, no obstante, fue todavía algo menor que el observado en la década siguiente[62]. En segundo lugar hay que insistir en la continuidad del proceso de crecimiento de la motorización durante este periodo. En el caso de la provincia Sevilla, el parque de vehículos, pasó de 576.668 unidades en 1991 a 857.639 en 2001, lo que supone un aumento relativo del 48,7 por ciento[63]. A esto hay que unir la inversión realizada en la década anterior en el sistema de transporte metropolitano por carretera, que todavía se percibe claramente estos años.

Durante los años 90, el Área Metropolitana de Sevilla continuó su proceso de expansión. Por lo que se refiere a la primera corona hay que destacar la prolongación de los procesos de crecimiento ya observados en la década anterior.

Cuadro 3.
Evolución de la población de los municipios de la primera corona metropolitana (1A+1B) en los años noventa

	Población Censo 2001 (habitantes)	Población Censo 1991 (habitantes)	Diferencia absoluta 1991-2001 (habitantes)	Variación relativa 1991-2001 (%)
Alcalá de Guadaira	57.426	52.257	5.169	9,9
Algaba (La)	13.005	12.294	711	5,8
Camas	24.966	25.501	-535	-2,1
Castilleja de la Cuesta	16.245	15.095	1.150	7,6
Dos Hermanas	101.988	78.025	23.963	30,7
Gines	10.918	6.351	4.567	71,9
Mairena del Aljarafe	35.833	24.556	11.277	45,9
Palomares del Río	3.742	2.494	1.248	50,4
Rinconada (La)	29.282	21.320	7.962	37,3
San Juan de Aznalfarache	19.340	21.790	-2.450	-11,2
Tomares	18.315	13.218	5.097	38,6

Fuente: Censos de Población 1981 y 1991. Instituto Nacional de Estadística.

A partir del análisis de los datos contenidos en el cuadro 3, pueden identificarse tres fenómenos. Primero, se produce un importante crecimiento de población en el Aljarafe. Esto afecta fuertemente a municipios como Gines, Mairena del Aljarafe, Palomares del Río y Tomares. Segundo, se asiste también un fuerte aumento poblacional de algunas zonas originalmente trabajadoras (Dos Hermanas o La Rinconada). Tercero, continúa la situación de estancamiento poblacional de otras zonas de clase trabajadora que no son capaces de atraer población (La Algaba, Camas o San Juan del Aznalfarache).

Es decir, durante los noventa se siguió apreciando de forma inequívoca la huella que sobre el territorio han dejado los procesos previos de acumulación. De esta forma, los

municipios del Aljarafe integrados en la corona 1B se configuraron como un espacio de valorización destacado, que abandonaba de forma cada vez más clara su condición rural originaria y que, además, respondía plenamente a las utopías suburbanas dominantes. Estas transformaciones implicaron, además, cambios cualitativos en la propia funcionalidad del espacio. Por ello, aumenta notablemente su dotación comercial y también las actividades productivas desarrolladas en su interior.[64] La complejización funcional implicó, a su vez, un alejamiento de algunas de las utopías inicialmente dominantes (la casa en el campo), pero el fortalecimiento de otras, por ejemplo, sobre la base de la generación de nuevos espacios de consumo (hipermercados, shopping centers etc.)

Por otro lado, la vieja periferia ocupada por clases trabajadoras, siguió con la misma dinámica de la década precedente. A raíz del examen de los datos puede afirmarse que, en algunos casos, la huella sobre el territorio de la acumulación previa tendió a ser superada, incluyendo distintos municipios en las tendencias urbanísticas dominantes. En otros casos, sin embargo, el rastro de las rondas anteriores de acumulación fue más difícil de ser trascendida, implicando la no incorporación de los municipios afectados (La Algaba, Camas o San Juan de Aznalfarache) a la dinámica derivada de la suburbanización difusa.

Cuadro 4.
Evolución de la población de los municipios de la segunda corona metropolitana en los años noventa

	Población Censo 2001 (habitantes)	Población Censo 1991 (habitantes)	Diferencia absoluta 1991-2001 (habitantes)	Variación relativa 1991-2001 (%)
Almensilla	3.368	1.807	1.561	86,4
Bormujos	11.958	5.277	6.681	126,6
Castilleja de Guzmán	1.870	360	1.510	419,4
Coria del Río	24.040	21.928	2.112	9,6
Espartinas	5.798	2.819	2.979	105,7
Gelves	6.767	4.081	2.686	65,8
Salteras	3.344	2.554	790	30,9
Santiponce	7.099	6.304	795	12,6
Valencina de la Concepción	6.950	4.410	2.540	57,6

Fuente: Censos de Población 1991 y 2001. Instituto Nacional de Estadística.

Además, durante la década de los noventa, continuó y se intensificó la expansión suburbana, que ahora va a incorporar a una segunda corona metropolitana (ver mapa 1 y cuadro 4). Desde un punto de vista geográfico y simbólico estos municipios también forman parte del Aljarafe. Por tanto, se crea una segunda corona con la marca Aljarafe a un ritmo mucho más rápido que el observado en la creación de la primera. De esta forma, pueblos como Castilleja de Guzmán, Bormujos o Espartinas multiplican su población entre 2 y 4. Otros como Almensilla experimentan crecimientos superiores al 80 por ciento. En conjunto, la segunda corona aumenta un 43 por ciento su población en apenas 10 años. Por ello, se asiste a una expansión territorial de la suburbanización, simultáneo a la densificación de las localidades ya absorbidas previamente (es decir, de la primera corona metropolitana) y a un mantenimiento de la densidad de la ciudad central, una continuación de la lógica de densificación de áreas originariamente rurales por distintas vías y a un ritmo mucho más intenso que el observado hasta ese momento.

La evolución del Área Metropolitana de Sevilla en la década de 2000

Como es conocido, desde principios de la década hasta 2007 el sector de la construcción en España tuvo un período caracterizado por los altos niveles de edificación (se llegaron a iniciar casi 800.000 viviendas en 2006) y por el fuerte aumento de los precios (que registraron una tasa media de crecimiento anual acumulativo del 12,2 por ciento entre 2001 y 2007 en el conjunto de España[65]). El Área Metropolitana de Sevilla siguió el patrón general observándose ritmos similares a los existentes en el conjunto del Estado Español[66]. Este crecimiento tuvo algunos desequilibrios bastante marcados. Entre ellos destaca la pérdida de cualquier conexión demográfica. La población aumentó en la provincia de Sevilla un 7,3 por ciento[67] entre 2002 y 2008, mientras que el parque de viviendas lo hizo un 18,5[68]. Es decir, para cubrir un aumento poblacional de 128.021 habitantes[69] se iniciaron 132.594 nuevas viviendas[70], con lo que a cada nuevo habitante le correspondió más de una vivienda de nueva construcción. Aunque existen elementos demográficos, como el envejecimiento y el aumento de la población mayor de 30 años, que pueden explicar parcialmente el crecimiento del número de viviendas, sin embargo, estas razones siguen siendo insuficientes para justificar una disociación tan grande entre la evolución de la población y el ciclo constructor.

Si no existe demografía de peso en la expansión suburbana, la explicación debería encontrarse en la fortaleza de la demanda especulativa de viviendas. Pero para comprender esta última es preciso hacer algunas referencias al funcionamiento del circuito secundario de acumulación en un contexto fuertemente financiarizado. En este sentido, existen tres elementos explicativos fundamentales: el crecimiento de la liquidez (producto a su vez de la creciente financiarización de la construcción de viviendas), la dinámica expansiva de los precios y la elevada rentabilidad de la inversión en viviendas.[71]

Por lo que se refiere al aumento de la liquidez, el crédito bancario creció a tasas entre el 12y el 26 por ciento anual en España entre 2001 y 2007. La provincia de Sevilla no fue una excepción, siendo la tasa media anual acumulativa de crecimiento del crédito del 18,6 por ciento entre 2001 y 2007. Esto significó que el crédito concedido se triplicó en siete años. Como en buena parte de Europa, esta expansión (sobre todo, en el caso del crédito inmobiliario) está relacionada con importantes innovaciones en los mercados financieros. Se ha producido un proceso de “estandarización” de los créditos hipotecarios, que ha permitido su “envasado” en una serie de paquetes homogéneos, que han pasado a ser “titulizados” en una serie de valores aceptados en los mercados de capitales y vendidos en éstos. Por esta vía, el crédito hipotecario que era una financiación a largo plazo (la vigencia de las hipotecas) ha transformado radicalmente sus características como activo financiero pudiendo ser recuperado en plazos relativamente breves[72].

Todo esto, además, tiene que relacionarse con las profundas transformaciones ocurridas en el campo de las finanzas internacionales[73]. La economía española ha participado intensamente en el proceso de generación y captación de liquidez. Esto puede apreciarse en la dinámica expansiva existente en el segmento de emisión de bonos y obligaciones españoles. De esta forma, el crecimiento de las emisiones netas de valores de deuda fue, por ejemplo, del 70 por ciento en 2004 y del 39,5 por ciento en 2005. Como consecuencia de ello, España se transformó a mediados de la década de 2000 en el segundo mercado europeo de bonos, aunque muy por detrás del Reino Unido[74]. Esta evolución es indisoluble del proceso de expansión urbanística y crecimiento de los precios inmobiliarios, como el propio Banco de España reconoció en su día.

“Un conjunto de factores explica el desarrollo de los mercados de titulización en España. Entre ellos, destacan el significativo aumento de los créditos hipotecarios, ligado al aumento de los precios de la vivienda, y la ampliación de la brecha entre créditos y depósitos en los balances de las IFM (Instituciones Financieras y Monetarias), que ha sido especialmente intensa en los dos últimos años... Esta brecha se ha cubierto, en buena parte, con la emisión neta de bonos y obligaciones, entre ellos activos de titulización. Por ejemplo, en 2004 la variación de la posición neta en bonos de las IFM compensó un 81% de la variación de créditos y depósitos, mientras que en 2005 dicho porcentaje fue del 29%”[75]

Es decir, se ha producido un proceso crecientemente simbiótico entre el crecimiento del crédito y los procesos de expansión inmobiliaria.

Cuadro 5.
Evolución del crédito bancario en las principales provincias urbanas españolas (%)

	Madrid	Barcelona	Valencia	Sevilla	Andalucía	España
2001	11,8	10,9	10,6	13,6	14,3	12,4

2002	11,9	12,0	11,2	12,8	14,7	12,7
2003	11,3	14,9	11,0	14,3	16,8	13,8
2004	10,7	22,2	19,0	18,4	20,6	16,7
2005	23,6	19,3	30,4	25,9	27,6	23,4
2006	30,9	21,7	27,5	24,8	25,8	25,4
2007	25,3	17,8	22,2	20,8	19,5	20,7
Variación acumulada 2001-2007	212,2	198,1	230,5	229,1	254,1	214,2
Tasa de crecimiento anual acumulativo 2001-2007	17,7	16,9	18,6	18,6	19,8	17,8
Fuente: Banco de España.						

El crecimiento del crédito es una de las razones que explica el fuerte aumento del precio de la vivienda observable hasta el estallido en 2007 de la crisis subprime. El precio del metro cuadrado de vivienda en la provincia de Sevilla pasó de 704,9 euros en 2000 a 1897,6 en 2008[76]. Esto supuso un aumento del 169,2%, o lo que es análogo un crecimiento anual acumulativo del 13,2 por ciento. Es esta dinámica de precios la que favorece la actividad constructora, porque, en este contexto, no se construye solo y fundamentalmente para atender la demanda de vivienda para habitarlas, sino también para dar respuesta a la demanda especulativa, que encontraba rendimientos económicos cercanos al 15 por ciento anual. Por ejemplo, supongamos un operación – tipo. Se compra una vivienda al contado en la ciudad de Sevilla en diciembre de 2002, por su valor medio, 133.000 euros[77] y se vende también al contado en diciembre de 2004 también por su valor medio, 187.600 euros[78]. La rentabilidad económica de la operación sería del 41 por ciento en tan solo dos años. Esta rentabilidad estaba, por tanto, muy por encima de la obtenida en las actividades productivas ordinarias.

Todo esto se produce en un contexto de estancamiento de los salarios. El salario medio en Andalucía en 2002 era de 11.428 euros[79]. Esto significa que el ejemplo de comportamiento especulador antes referido obtenía un beneficio equivalente a 4,77 veces el salario de un trabajador medio en 2002. O dicho de forma más simple, un trabajador medio de la provincia de Sevilla tenía que trabajar durante casi cinco años, para obtener las rentas de una operación especulativa media entre 2002 y 2004[80]. Además, los salarios han crecido durante la década actual, pero a una tasa muy moderada del 1,8 por ciento en términos reales (5,1% en términos nominales), muy lejos de los ritmos de crecimiento del mercado de viviendas, donde las revalorizaciones anuales rondaban el 15 por ciento nominal. No es de extrañar, por tanto, que buena parte de los que disponían de liquidez suficiente para realizar operaciones de compra-venta de viviendas optaran por esta vía de ganancia de rentas.

Pero la dinámica de especulación y crecimiento de los precios ha dejado una impronta importante en la propia configuración del crecimiento metropolitano. Como los precios eran cada vez mayores, esto producía, por un lado, que muchos potenciales compradores sin riqueza previamente acumulada no pudieran participar en la fuente fácil de rentas en que se había transformado el mercado inmobiliario y, por otro lado, que muchos especuladores quisieran dedicar a otros fines parte de las rentas obtenidas y solo reinvertir una fracción de ellas. Frecuentemente, la forma de conciliar estos intereses diversos fue buscar lugares más alejados, donde el suelo fuese más barato. En el primero de los casos, se trataba de la única alternativa posible, ya que aunque la compra en lugares más distantes llevaba asociada mayores de transporte, la adquisición en lugares más cercanos resultaba imposible por no reunir los potenciales compradores los requisitos de solvencia necesarios para la concesión de los préstamos y para el posterior pago de éstos. La alternativa era, por tanto, no adquirir una vivienda. Pero ésta era una opción con un coste de oportunidad muy elevado en un mercado donde los precios crecían al 15 por ciento anual y donde, por tanto, dejar pasar la “oportunidad” de comprar podía conllevar la exclusión futura de la propiedad inmobiliaria. En el caso de los especuladores se valoraban básicamente las posibilidades de obtención de plusvalías, siendo éstas percibidas como “fáciles” en la medida en la que hubiese, por un lado, nuevos entrantes sin riqueza inmobiliaria acumulada que aspirasen a saltar el “escalón” de la propiedad y, por otro, especuladores capaces de absorber excesos temporales de viviendas en zonas determinadas. Todo contribuyó a un progresivo aumento de los precios en municipios relativamente lejanos de Sevilla, como puede verse en el cuadro 6, por ejemplo en el caso de Utrera.

Cuadro 6.
Evolución de la los precios de la vivienda en algunos municipios del Área Metropolitana de Sevilla (€/m²)

	Alcalá de Guadaira	Dos Hermanas	Mairena del Aljarafe	.Sevilla	Utrera
2000	610	598	583	986	631
2001	670	649	607	1.090	649
2002	772	775	673	1.330	724
2003	910	925	814	1.515	826
2004	1.291	1.265	1.125	1.876	970
2005	1.438	1.455	1.356	2.118	1.141
2006	1.755	1.681	1.617	2.445	1.419
2007	1.813	1.795	1.683	2.551	1.496
2008	1.734	1.725	1.637	2.405	1.425
2009	1.593	1.652	1.596	2.316	1.371
Fuente: Sociedad de Tasación.					

Esta dinámica financiera originó la expansión del área metropolitana a través de la inclusión de una tercera corona de municipios (ver mapa 1 y cuadro 7). Además, la consolidación de la burbuja inmobiliaria dio lugar a la aparición de un conjunto de mecanismos que se retroalimentaban entre sí. Conforme se expandía el mercado, aumentaba la liquidez de las viviendas, que es uno de sus principales problemas como activo. Esto implicaba que éstas crecientemente se gestionasen como un activo financiero más. Sin embargo, la vivienda tiene unas características vivenciales y emotivas que no son reducibles al cálculo financiero. Una vivienda se habita y esto influye en la vida diaria, en las actividades y en el bienestar de sus habitantes. El valor económico de una vivienda (valor de cambio) no se encuentra exclusivamente determinado por las características de la vida diaria en ella (valor de uso), pero sí se ve hasta cierto punto influido por todos estos factores. Sin embargo, en un modelo “financiarizado” como el experimentado por Sevilla durante la década de 2000, la construcción de viviendas se aleja crecientemente de estos elementos vivenciales. Incluso tratándose de compradores que habitaban (o tenían pensado) habitar las viviendas, su única intención no era vivirlas, sino, antes o después, venderlas y adquirir otra vivienda, habitualmente, en un lugar más central. En este contexto, puede entenderse que algunos de los elementos a priori relevantes desde una perspectiva económica (como el coste del transporte), pero también con una influencia en la “vida diaria” quedasen infravalorados

Cuadro 7.
Evolución de la población y del número de recibos de Impuesto de Bienes Inmueble de algunos de los municipios de la tercera corona metropolitana en el período 2001-2008

	Número Recibos IBI 2008	Número Recibos IBI 2001	Poblacion 2008 (habitantes)	Poblacion 2001 (habitantes)	Variación relativa numero recibos IBI 2001-2008 (%)	Variación relativa población 2001-2008 (%)
Albaida del Aljarafe	1.271	650	2.798	1.840	95,5	52,1

Alcalá del Río	5.361	3.825	10.479	9.214	40,2	13,7
Aznalcázar	2.332	1.323	4.003	3.522	76,3	13,7
Benacazón	2.819	1.915	6.103	5.055	47,2	20,7
Bollullos de la Mitación	6.009	2.888	8.334	5.156	108,1	61,6
Carrión de los Céspedes	1.346	877	2.412	2.315	53,5	4,2
Castilleja del Campo	312	136	633	618	129,4	2,4
Gerena	2.938	2.171	6.180	5.534	35,3	11,7
Guillena	8.025	5.384	10.654	8.478	49,1	25,7
Huérvar del Aljarafe	1.238	856	2.589	2.289	44,6	13,1
Olivares	4.445	3.132	9.182	7.894	41,9	16,3
Sanlúcar la Mayor	7.162	4.809	12.485	11.052	48,9	13,0
Umbrete	3.865	2.073	7.365	4.982	86,4	47,8
Villamanrique de la Condesa	2.561	1.544	4.097	3.787	65,9	8,2
Villanueva del Ariscal	3.130	2.124	5.946	4.864	47,4	22,2
Viso del Alcor (El)	9.643	6.812	18.059	16.276	41,6	11,0
Total	62.457	40.519	111.319	92.876	54,1	19,9

Fuente: Sistema de Información Municipal de Andalucía (SIMA). Instituto de Estadística de Andalucía.

No obstante, incorporación de la tercera corona se produjo más en términos de construcción que de población. En los 16 municipios incluidos en el cuadro 7, el número de recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles aumentó un 54,1 por ciento[81]. Sin embargo, solo en 5 de ellos, la población creció por encima del 20 por ciento. Por tanto, puede verse como el proceso de densificación se produce sobre todo en términos de construcción y, solo en menor medida, en términos de población. Esto implica varias cosas. En primer lugar, la expansión de la construcción se explica por una mayor complejidad de las nuevas áreas que, se conciben desde el principio con un mayor número de funciones (industriales, comerciales, recreativas etc.). Esto está motivado por la confluencia de diferentes elementos como el mayor nivel de acumulación de capital en el circuito secundario, la fuerte afluencia de liquidez a dicho circuito y la alta rentabilidad asociada a la construcción. Sin embargo, lo único que la mayor acumulación y rentabilidad del capital no crea automáticamente es la población, así como, la relación subjetiva establecida entre ésta y la vivienda. Esto explica las dificultades para que el mayor nivel de construcción se refleje en aumentos poblacionales.

Cuadro 8.
Evolución de la población de los municipios y del número de recibos de IBI de la primera corona metropolitana en el período 2001-2008

	Número Recibos IBI 2008	Número Recibos IBI 2001	Poblacion 2008 (habitantes)	Poblacion 2001 (habitantes)	Variación relativa número recibos IBI 2001-2008 (%)	Variación relativa población 2001-2008 (%)
Alcalá de Guadaira	37.732	30.109	68.452	57.830	25,3	18,4
Algaba (La)	7.798	5.916	14.642	12.989	31,8	12,7
Camas	14.420	10.612	25.780	25.302	35,9	1,9
Castilleja de la Cuesta	8.206	6.382	17.075	16.211	28,6	5,3
Dos Hermanas	64.903	47.103	120.323	100.871	37,8	19,3
Gines	6.140	4.301	12.651	10.292	42,8	22,9
Mairena del Aljarafe	22.290	15.286	39.831	35.429	45,8	12,4
Palomares del Río	3.592	1.965	6.411	3.881	82,8	65,2
Rinconada (La)	18.752	13.366	35.097	29.223	40,3	20,1
San Juan de Aznalfarache	13.068	10.008	20.249	20.049	30,6	1,0
Tomares	12.545	8.099	21.921	18.196	54,9	20,5
Total	209.446	153.147	382.432	330.273	36,8	15,8

Fuente: Sistema de Información Municipal de Andalucía (SIMA). Instituto de Estadística de Andalucía.

Pero en todo caso, la densificación ha afectado más a las coronas metropolitanas ya consolidadas. Entre 2001 y 2008, la población aumentó en la primera corona en más de 50.000 personas (cuadro 8), frente a las menos de 20.000 de la tercera corona (cuadro 7). En términos relativos, la intensificación es similar, pero sencillamente porque la tercera corona está menos poblada.

Cuadro 9.
Evolución de la población de los municipios y del número de recibos de IBI de la segunda corona metropolitana en el período 2001-2008

	Número Recibos IBI 2008	Número Recibos IBI 2001	Poblacion 2008 (habitantes)	Poblacion 2001 (habitantes)	Variación relativa número recibos IBI 2001-2008 (%)	Variación relativa población 2001-2008 (%)
Almensilla	2.847	1.941	5.438	3.213	46,7	69,2
Bornujos	10.123	4.539	17.670	10.400	123,0	69,9
Castilleja de Guzmán	1.071	700	2.687	1.694	53,0	58,6
Coria del Río	15.033	11.170	27.528	24.113	34,6	14,2
Espartinas	6.261	2.623	11.838	5.566	138,7	112,7
Gelves	4.702	3.167	8.828	6.249	48,5	41,3
Salteras	2.893	1.105	4.897	3.227	161,8	51,8
Santiponce	3.508	2.796	7.948	7.070	25,5	12,4
Valencina de la Concepción	4.054	3.488	7.875	6.839	16,2	15,1
Total	50.492	31.529	94.709	68.371	60,1	38,5

Fuente: Sistema de Información Municipal de Andalucía (SIMA). Instituto de Estadística de Andalucía.

La hipertrofia inmobiliaria tiene un efecto muy importante en la segunda corona que también crece más en términos de construcción que de población. Sin embargo, pese a ello, la segunda corona es la que más aumenta su peso demográfico en términos relativos. Esto puede entenderse, en parte, porque la elevación de los precios en el conjunto del Área Metropolitana dificultaba la compra de viviendas en la ciudad central y la primera corona, haciendo por tanto, más "atractiva la adquisición de inmuebles en estos municipios, al tiempo que se produjo una mayor diversificación funcional y una menor fricción espacial, lo que, a su vez, se encontraba asociado a una menor resistencia a la ocupación efectiva de las viviendas. No obstante, en las tres coronas, el crecimiento metropolitano estuvo vinculado a una actividad "empresarialista" de los diferentes

ayuntamientos. Esto explica, al menos parcialmente, que los niveles de aumento de la construcción y la población hayan sido muy heterogéneos en los distintos municipios.

Por tanto, en toda el área metropolitana, pero especialmente en la tercera corona hay un grave problema de viviendas deshabitadas. La “lógica” financiera del proceso ha llevado a construir viviendas que han sido compradas por inversores que no las veían como su residencia sino como un activo. En la medida en que estas viviendas podían ser vendidas (muchas veces entre inversores) obteniendo beneficios del 15 por ciento anual, la existencia de viviendas vacías podía ser sostenida desde una perspectiva financiera sin excesivos problemas. El estallido del mercado inmobiliario mundial a partir de la crisis *subprime* en 2007 ha tenido una serie de efectos en este sentido. El primero ha sido la dificultad para la venta de viviendas, que depende de forma importante del acceso al crédito bancario. Pero no sólo es la ausencia de crédito lo que explica que las casas tarden cada vez más en venderse, sino que hay que considerar también la gran oferta existente.

Otra cuestión a la que es importante referirse es cómo ha afectado toda esta situación a la planificación urbanística realizada, especialmente la efectuada por los pequeños municipios. En este sentido, hay que considerar dos elementos. Por un lado, el urbanismo es una fuente básica de financiación de los municipios y, por otro, hay muchos capitales privados “atrapados”^[82] por el estallido de la burbuja. Por ello, pese a la clara situación de exceso de capacidad, los capitales privados y algunos responsables públicos locales presionan para que se aprueben planes urbanísticos expansivos. Pueden obtenerse algunas de las implicaciones de algunos de los planes de ordenación urbana recientemente aprobados a partir de la lectura del cuadro 10. Como puede observarse, sencillamente falta población para un desarrollo urbanístico de la dimensión proyectada. Con ello se confirma que, al menos, en el medio plazo muchos de estos municipios tenderán a generar paisajes inacabados, siguiendo el modelo de una parte importante del Aljarafe actual^[83].

Cuadro 10.
Crecimientos previstos en algunos planes de ordenación urbana en el Aljarafe

	Población actual	Incremento de suelo (%)	Incremento viviendas respecto situación actual (%)	Incremento habitantes respecto situación actual (%)	Población proyectada	Corona Metropolitana
Aznalcázar	4.003	317,0	707,0	953,0	38.149	Tercera
Bollullos	8.334	296,7	602,4	666,2	55.522	Tercera
Palomares	6.411	113,2	326,1	695,4	44.584	Primera B
Benacazón	6.103	399,8	290,3	508,1	31.008	Tercera
Valencina de la Concepción	7.875	182,7	246,1	401,8	31.645	Segunda
Sanlúcar la Mayor	12.485	282,4	149,6	255,5	31.904	Tercera
Castilleja de Guzmán	2.687	163,1	139,0	207,0	5.562	Segunda
Pilas	12.988	118,0	138,0	209,0	27.145	Tercera
Espartinas	11.838	86,3	114,1	510,3	60.405	Segunda
Bormujos	1.767	105,6	78,7	207,9	36.738	Segunda
Total	74.491				362.662	

Fuente: Asociación de Defensa del Territorio del Aljarafe.

Conclusiones

La evolución de Sevilla en los últimos 30 años se ha caracterizado por un intenso proceso de crecimiento suburbano difuso, que se ha extendido como una mancha de aceite desde la ciudad central, hasta abarcar distintas coronas metropolitanas. Ha sido un proceso basado en el estancamiento de la densificación de la ciudad central, que ha mantenido su población en los últimos 30 años y una progresiva densificación de las distintas coronas, en distintas “olas” urbanizadoras. La extensión de la dispersión suburbana debe entenderse como una manifestación de la intensidad del proceso de acumulación de capital en el circuito secundario, un elemento que no es exclusivo de Sevilla, sino que, afecta al conjunto del Estado Español^[84].

Además, se trata de un proceso desarrollado en un contexto económico, social e institucional específico. En este sentido, hay que destacar, en primer lugar, la importancia de las utopías generadas por el capital privado (la casa adosada, la movilidad motorizada) en el nuevo tipo de vivienda y habitar propuesto. En segundo lugar, hay que resaltar que ello se realiza en un escenario en el que las nuevas urbanizaciones aparecen sin orden aparente ocupando un espacio, en la práctica, generado por el capital. La suburbanización se convierte, de esta forma, en un reflejo (o si se prefiere una metáfora) de las formas de acumulación flexible dominantes en otras esferas de las relaciones de producción y consumo^[85]. Por último, el conjunto del proceso ha sido gestionado a partir de fórmulas “empresarialistas” por distintos ayuntamientos que han tratado así de atraer inversiones y población, sobre todo, si ésta era de altos ingresos.

La dinámica de expansión metropolitana y la propia lógica “empresarialista” de los distintos ayuntamientos se produce de forma que se asegura la rentabilidad de los capitales invertidos. En este sentido, es especialmente relevante que, pese a la descentralización de la oferta de suelo derivada del hecho que sus competencias están básicamente en manos de los ayuntamientos, la oferta de suelo urbanizable nunca ha sido lo suficientemente amplia como para deprimir su precio (y, por tanto, el de la vivienda) a medio plazo. Es decir, dicha oferta se ha activado cuando las necesidades de acumulación en el circuito secundario lo requerían. Solo así puede entenderse la progresiva ampliación del radio del área metropolitana de Sevilla a tres coronas diferenciadas incorporadas en momentos distintos a la misma, con un proceso simultáneo de fuerte aumento a largo plazo de los precios.

Con todo, el crecimiento suburbano difuso, basado en una progresiva densificación de áreas originalmente rurales, se ha tenido que adaptar a la impronta dejada por los procesos anteriores de acumulación de capital en el territorio. De esta forma, municipios que en los años sesenta habían tenido un nivel importante de urbanización pero sobre la base de la acogida de poblaciones con ingresos relativamente bajos, con la aparición de las lógicas suburbanas de clase media en los años 80, van a verse excluidos de dicha dinámica (La Algaba, Camas o San Juan de Aznalfarache) o en todo caso, van a tener algunas limitaciones para incorporarse a ella, que solo pudieron ser superadas a partir de una lógica empresarialista (Dos Hermanas o Alcalá de Guadaira).

La búsqueda de la distinción también explica parcialmente la forma en la que la suburbanización difusa se ha “adaptado” a las características concretas del territorio. El hecho que el Aljarafe estuviera asociado a una idea de distinción, por ser lugar de recreo de segmentos privilegiados de población desde el siglo XIX, ha contribuido a afianzarlo como área en la que se ha concentrado la expansión metropolitana.

A partir de finales de los noventa, la creciente financiarización de los mercados de vivienda, que se manifiesta, entre otros elementos, en la mayor liquidez de las hipotecas y su posibilidad de “venderlas” en mercados de capital ha impulsado fuertemente el crecimiento metropolitano en el caso sevillano. Esto ha llevado a que la vivienda acentúe su carácter de activo financiero, provocando, entre otros elementos un fortalecimiento del fenómeno de las viviendas vacías.

Notas

[1] Normalmente, la literatura anglosajona denomina a este fenómeno “urban sprawl”.

[2] Indovina, 2007, p. 25-201.

[3] En concreto, se ha tomado como punto de partida el intento de periodificación del crecimiento del área metropolitana de Sevilla que aparece en el Plan de Movilidad Sostenible del Área Metropolitana de Sevilla, al que se le ha añadido, en una tercera corona los restantes municipios que aparecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

[4] Una clasificación similar de la expansión metropolitana aparece en el Anuario “Estudio Socioeconómico de Sevilla” en las ediciones de 2006, 2007 y 2008.

[5] Veltz, 1999; p.23-51; Amin, 1998 p.6-16; Coq, 2004, p.122-132.

[6] Castellví, 2007, p. 109-131.

[7] En todo caso, es preciso tener presente que la metropolización en Sevilla se intensifica, pero no comienza en la década de los ochenta, siendo perceptible al menos 20 años antes (DGU, 1965)

[8] Fernández Salinas, 1993, p. 393-399

[9] Naredo, 1996, p.5.

[10] Marcos *et al.*, 2005, p. 1-3.

[11] La acumulación de capital es un concepto económico complejo que puede entenderse tanto desde una perspectiva micro (es decir, a partir del comportamiento individual de los agentes económicos), como macroeconómica (es decir, como una “ley” de funcionamiento del conjunto del sistema económico). Desde una perspectiva microeconómica, la acumulación de capital es el resultado de los procesos de concurrencia entre empresas, que lleva a que, por la propia presión competitiva, una parte de los beneficios se reinvierta, produciéndose un aumento del capital utilizado en la producción en un proceso que se retroalimenta a sí mismo y, por tanto, no tiene fin. En la medida en que el comportamiento de las empresas se agrega, la acumulación de capital aparecería como un rasgo del conjunto del sistema. Este concepto ya aparece en *La riqueza de las naciones* de Adam Smith, siendo retomado por otros economistas clásicos.

Desde una perspectiva macroeconómica, se entiende acumulación de capital como el proceso por el cual se produce un aumento continuo del stock de capital existente en una economía, como consecuencia de las propias leyes agregadas que rigen su funcionamiento. Aunque este concepto también se encuentra presente en los economistas clásicos, fue Marx quien lo desarrolló distinguiendo diferentes formas que toma el capital (capital-dinero, capital-mercancía y dentro de éste el capital como conjunto de medios de producción), que, por tanto, coincidirían en los procesos de acumulación de capital. Así, la acumulación de capital puede entenderse como generación de valores monetarios, pero también como aumento de las capacidades de producción o del conjunto de bienes intercambiados en los mercados. Estas acepciones están lejos de ser contradictorias, considerándose como las distintas formas en las que se presenta un mismo proceso. Dentro de la obra de Marx, está fuertemente asociado a otros dos conceptos como son la circulación del capital y la realización del excedente.

[12] Harvey 1989a, p. 59-89.

[13] Harvey, 1989a, p. 3-4.

[14] El espacio actúa como elemento friccional en el momento de la producción, que precisa de materiales y producciones intermedias y, en ocasiones, trabajo procedente en distintos espacios, que por tanto hay que transportar, lo que supone un coste. También actúa como elemento friccional en el momento del intercambio ya que los productos deben ser transportados a los mercados finales, lo que también implica un coste. Este coste, sin embargo, no es constante, sino que tiende a reducirse con el aumento de la inversión en transportes y comunicaciones, algo que está íntimamente asociado a los propios procesos de acumulación de capital. Harvey, 1982, p. 373-413.

[15] Harvey, 1989a, p. 59-89 y Harvey, 2005, p.108-115.

[16] Harvey, 1989a, p. 256-279.

[17] Indovina, 2007, p. 25-201; Leontodiu, 1999, p. 172-201.

[18] Ducci, 2003, p. 89-92; Iracheta, p. 145-149.

[19] Harvey, 1989b, p.8-11.

[20] Coriat, 2004, p. 68-99.

[21] En realidad, al hablar de “acumulación flexible” se hace referencia al proceso de mutación de las estructuras económicas, tecnológicas e institucionales producidas a raíz de la crisis de los años 70, que llevó a una reformulación de dichas estructuras. Este proceso ha sido sistematizado de diversos modos (para una revisión ver Amin, 1994). En este sentido, frecuentemente se considera la existencia de una organización económica, tecnológica e institucional previa a la crisis de los setenta (que frecuentemente recibe el nombre de Fordismo), un período de transición posterior y finalmente otra estructura económica, tecnológica e institucional (que suele referirse como Post-Fordismo). Para ver una exposición sintética de los efectos del modelo de especialización flexible en los procesos laborales, la organización de los mercados de trabajo o las pautas de consumo se puede consultar Harvey, 1998, p. 213-223.

[22] “Este tipo de postmodernismo, busca algún tipo de acomodo con el régimen de acumulación flexible que ha emergido a partir de 1973. Ha buscado un papel creativo y activo, más que pasivo, en la promoción de nuevas actitudes y prácticas culturales coherentes con la acumulación flexible...La institucionalización y hegemonía del postmodernismo, se asienta, por tanto, sobre la creación de una lógica cultural distintiva en el capitalismo tardío” (Harvey 1990, p.253).

Traducción propia del siguiente texto original. “*this kind of post-modernism, it seems to me, seeks some kind of accommodation with the more flexible regime of accumulation that has emerged since 1973. It has sought a creative and active, rather than a passive, role in the promotion of new cultural attitudes and practices consistent with flexible accumulation... the institutionalization and hegemony of “post-modernism” rests, therefore, upon the creation of distinctive “cultural logic” in late capitalism*” (Harvey, 1990, p.253).

[23] Soja, 1996, p. 237-280.

[24] Por ejemplo, necesidades de consumo ya sea por la debilidad del sector comercial en una primera fase de su desarrollo, como por la inexistencia de alternativas de ocio, que quedaban originalmente concentradas en la ciudad central.

[25] Teaford, 1997, p.126-161.

[26] Ciudad que siguiendo la nomenclatura de la nota 6 podría denominarse “fordista”.

[27] Bourdieu, 2006

[28] Bourdieu, 1997, p. 20-21.

[29] Mayer, 1994, p. 317.

[30] Harvey, 1989b, p. 4-5; Leitner, 1990, p.147-149.

[31] Mayer, 1994, p. 321-326.

[32] Harvey, 1989b, p.8-11. En concreto, diferencia cuatro formas de competencia entre ciudades.

- Por el posicionamiento en la división internacional del trabajo
- Como centros de consumo
- Por la localización de funciones-comando empresariales
- Por la atracción de gasto público

En términos generales, también puede hablarse en un sentido similar de competencia “entre los territorios”.

[33] Rubio, 2008, p. 66-70.

[34] Pareja y San Martín, 1999, p. 705-710.

[35] Font, 2007, p. 97-108.

[36] Fox-Gotham, 2009, p. 350-360.

[37] Coq, 2002a, p. 1-16.

[38] Gowan, 1999, p. 37-102; Chesnais, p. 50-60.

[39] Torres, 2010, p. 34-42.

[40] Lordon, 2000.

[41] Coq, 2002b, p. 144-148.

[42] Bourginat, 1995, p. 14-15.

[43] Serfaty, 1996, p.149-153.

[44] Coq, 2002b, p. 144-151.

[45] Langley, 2006, p. 285-291; Aalbers, 2008, p.158-162.

[46] Pareja y San Martín, 2002. p.284-287.

[47] Durante esta fase, hubo también una participación importante de capitales europeos que afectó a la evolución de los precios, pero, a diferencia de lo que ocurrió en la expansión de la década de 2000 no hubo una vinculación de los agentes nacionales con el exceso de liquidez existente en los mercados internacionales. Por tanto, en la expansión de los ochenta el sector financiero español facilitó préstamos y, de esta forma, contribuyó al aumento de los precios de las viviendas, pero lo hizo hasta el punto que lo permitían los recursos financieros internos, no desarrollando actividades que implicasen su endeudamiento con bancos y operadores financieros localizados en los mercados internacionales de capital. Una amplia revisión del proceso de crecimiento de los precios de la vivienda durante este período puede encontrarse en Naredo, 1996, pp. 3-20.

[48] Marcos *et al.*, 2005, p. 1-3.

[49] Banco de España, 2005, pp. 84-87.

[50] Aalbers, 2009, p.399-404.

[51] La población del municipio de Sevilla en 1981 según el censo de población era de 645.817 personas.

[52] Almoguera, 2003, p. 121.

[53] Almoguera, 2003, p. 122-124.

[54] Por ejemplo, industrias agroalimentarias como el aceite y la aceituna de mesa tenían una fuerte presencia en Dos Hermanas. Había también una presencia significativa de industrias semi-pesadas como siderurgia o productos químicos etc. Esto responde a distintos factores, entre los que se encuentra los intentos realizados en los setenta para regular el crecimiento (lento, pero a la postre crecimiento) del fenómeno metropolitano sevillano y cuya mejor muestra es el Esquema Director del Plan de la Comarca de Sevilla de 1975, que establecía tres ejes preferentes de desarrollo urbano, de los cuales dos (Sevilla- Dos Hermanas) y Sevilla-La Rinconada-Brenes afectaban a los municipios de la corona IA.

[55] Por ejemplo, en el municipio de Dos Hermanas crece considerablemente a finales de los ochenta, la zona cercana a la urbanización La Motilla, o en Alcalá de Guadaira, la zona cercana a los Pinares de Oromana.

[56] García *et al.*, 2007, p. 293.

[57] En verano, las temperaturas en Sevilla sobrepasan frecuentemente los 40 grados centígrados, por ello, una práctica bastante extendida entre las clases acomodadas y buena parte de las clases medias con ingresos más altos era tener una casa de verano en un municipio cercano, normalmente dotada de piscina donde estas familias pasaban los meses comprendidos entre Junio y Septiembre. Esta práctica continua en la actualidad, aunque de forma mucho más reducida, por el aumento de los precios de las viviendas, de los tiempos de viaje y las mayores posibilidades de ocio existentes.

[58] Datos obtenidos de la publicación *Estadísticas del siglo XX en Andalucía*. Instituto de Estadística de Andalucía. Consejería de Economía y Hacienda.

[59] Fernández Salinas, 1993, p. 393-397.

[60] Rueda, 2002, p. 79-81.

[61] Bourdieu, 2006

[62] Marcos *et al.*, 2005, p. 1-3.

[63] Datos procedentes del Anuario Estadístico de Andalucía, años 2002 y 1986. Los datos se refieren al conjunto de la provincia de Sevilla.

[64] Existen algunos indicadores que reflejan esta evolución. Por ejemplo, el fuerte aumento de los recibos del Impuesto de Actividades Económicas (IAE), que gravaba las actividades empresariales y profesionales realizadas en los distintos municipios. Para el caso de los municipios incluidos en la corona IB, el IAE empresarial aumentó un 63,3% y el profesional un 69,0% entre 1991 y 2001. El crecimiento medio de la provincia fue del 29,6% y el 27,5%, respectivamente. Además, desde una perspectiva más cualitativa, durante esta década se emergen en la trama suburbana algunos de los espacios comerciales e industriales más emblemáticos de la zona, como el Centro de El Corte Inglés en el Aljarafe, el polígono El Manchón o el Parque Empresarial PISA.

[65] Fuente: Sociedad de Tasación.

[66] En el caso de la provincia de Sevilla, se iniciaron 10.775 viviendas en 1997, frente a 28.864 en 2006.

[67] Padrón de población.

[68] Fuente: Ministerio de Vivienda.

[69] Padrón de población.

[70] Fuente: Ministerio de Vivienda.

[71] Hasta cierto punto, estos mismos elementos estuvieron ya presentes en el ciclo expansivo previo, el comprendido entre 1986 y 1992. No obstante, por un lado, su recorrido fue menor dada la menor duración del ciclo y el menor aumento de los precios. Por otro lado, en la expansión de la década de 2000, los mercados hipotecarios españoles desarrollaron una fuerte conexión con los mercados internacionales de capital, lo que profundiza las dinámicas asociadas a la financiarización, extremo que no ocurrió en el ciclo constructor de los ochenta.

[72] Langley, 2006, p. 285-291; Aalbers, 2008, p.158-162.

[73] Chesnais, 1996; Bourginat, 1996.

[74] European Securization Forum, 2006, p.1.

[75] Banco de España, 2005, p.85.

[76] Fuente: Ministerio de Vivienda. Estadística de Precios de la Vivienda, recogida en Anuario Estadístico de Andalucía, 2008.

[77] Datos de la Sociedad de Tasación.

[78] Datos de la Sociedad de Tasación.

[79] Anuario Estadístico de Andalucía, 2004.

[80] Se está suponiendo que esta operación se realiza en la ciudad de Sevilla, no en los municipios circundantes.

[81] A falta de una información estadística de mayor calidad se ha tomado el número de recibos de IBI como indicador de la evolución de la construcción.

[82] Estos capitales compraron suelos a precios muy elevados con la intención de convertirlos en viviendas y recuperar con altos beneficios los capitales invertidos. El problema que se plantea tras el fin de la burbuja es que no existe demanda de viviendas, pero aun así los propietarios presionan a los ayuntamientos para que, en caso que la demanda se reactive, tengan jurídicamente todo resuelto para poder construir rápidamente.

[83] Delgado y García, 2009.

[84] Naredo 1996 y 2004.

[85] Coriat, 1993, p. 80-99; Harvey 1998, p.213-223.

Bibliografía

AALBERS, M. The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change*, 2008, vol. 12, nº 2, p. 148–166.

AALBERS, M. The globalization and europeanization of mortgage markets. *International Urban and Regional Research*, 2009, vol. 33, nº 2, p. 389-410.

ALMOGUERA, P. *El área de Sevilla como sistema metropolitano*. Sevilla: Instituto de Desarrollo Regional, 1989.

ALMOGUERA, P. *La ciudad cambia de escala: Sevilla metropolitana*. Sevilla: Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 2008.

AMIN, A. Post-fordism: Models, fantasies and phantoms of transition. In AMIN, A. *Post-fordism. A reader*. Oxford: Blackwell, 1994, p. 1-39.

AMIN, A. Una teoría institucionalista del desarrollo regional. *Ekonomiaz*, 2008, nº 41, p. 68-89.

BANCO DE ESPAÑA (2005) *Balanza de pagos y posición de inversión internacional de España*. <http://www.bde.es/webbde/es/secciones/informes/Publicaciones_an/Balanza_de_Pagos/2005/>. [10 de Abril de 2011].

BOURDIEU, P. *Razones prácticas: Sobre la teoría de la acción*. Barcelona: Anagrama, 1997.

BOURDIEU, P. *Las estructuras sociales de la economía*. Barcelona: Anagrama, 2003.

BOURDIEU, P. *La distinción: criterios y bases sociales del gusto*. Madrid: Taurus, 2006.

BOURGINAT, H. *La tyrannie des marchés. Essai sur l'économie virtuelle*. Paris: Economica, 1995.

CARAVACA, I. Y GARCÍA A. El debate sobre los territorios inteligentes: el caso del área metropolitana de Sevilla. *Eure*, 2009, vol. XXXV, nº 105, p. 23-45.

COQ D. Innovación, desintermediación y reintermediación en el escenario financiero mundial. *VIII Jornadas de Economía* Madrid, 2002a. <<http://www.ucm.es/info/ec/jec8/Datos/documentos/comunicaciones/Mundial/Coq%20Daniel.PDF>>.

COQ D. La globalización financiera: Estados y empresas. *Revista de Economía Mundial*, 2002b, nº 7, p. 135-156.

COQ D. Epistemología, economía y espacio/territorio. Del individualismo al holismo. *Revista de Estudios Regionales*, 2004, n.69, p. 115-138.

CORIAT, B. *El Taller y el Robot*. Madrid: Siglo XXI Editores, 2004.

CHESNAIS, F. (coord) *La mondialisation financière: genèse, coût et enjeux*. Paris: Syros, 1996.

CHESNAIS, F. La teoría del régimen de acumulación financiarizado: contenido, alcance e interrogantes *Revista de economía crítica*, 2003, nº 1, p 37-72.

DELGADO, B. Y GARCÍA, A. Una aproximación a los nuevos paisajes de la metápolis en Andalucía. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Ciencias Sociales*, 2009, vol. XIII, nº 297. < <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-297.htm>>.

DUCCI, ME. Santiago ¿Una mancha de aceite sin fin? ¿Qué pasa con la población cuando la ciudad crece indefinidamente? *Eure*, 1998, Vol.24, nº 72, p. 85-94.

EUROPEAN SECURISATION FORUM. *ESF Securitization Data Report, Autumn, 2006*. <http://www.afme.eu/AFME/Markets_and_Business/Securitisation/06%20Autumn%20ESFDataReport.pdf>. [10 de Abril de 2011].

FERNÁNDEZ SALINAS, V. Las grandes transformaciones urbanas de Sevilla durante los años previos a la Exposición Universal de 1992. *Estudios Geográficos*, 1993, vol 54, nº 212, p. 387-407.

FOX-GOTHAM, K. Creating liquidity out of the spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. *International Urban and Regional Research*, 2009, vol. 33, nº. 2, p. 355-351.

GARCÍA, A. DELGADO, B. Y OJEDA, JF. Paisajes simbólicos de la ciudad de Sevilla. *Eria*, 2007, nº 73-74, p. 291-310.

GOWAN, P. *La apuesta de la globalización: La geoeconomía y el imperialismo euro-estadounidense*. Madrid: Editorial Akal, 1999.

HARVEY, D. *Limits to capital*. Chicago: Chicago University Press, 1982.

HARVEY, D. *The urban experience*. Baltimore: John Hopkins University, 1989a

HARVEY, D. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism *Geographica Annaler*, 1989b, nº 71B, p. 3-17.

HARVEY, D. Flexible Accumulation through Urbanization Reflections on Post-Modernism in the American City *Perspecta*, 1990, Vol. 26, p. 251-272.

HARVEY, D. *La condición de la posmodernidad*. Buenos Aires: Amorrortu editores, 1998.

HARVEY, D. *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press, 2005.

INDOVINA, F. (Coord) *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y congestión*. Barcelona: Diputació de Barcelona, 2007.

IRACHETA, AX. Metropolización y política urbana en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 1998, nº. 1 (7), p. 143-162.

LANGLEY, P. Securitising suburbia: The transformation of Anglo-American mortgage finance. *Competition & Change*, 2006, Vol. 10, n. 3, p. 283–299.

LEITNER, H. Cities in pursuit of economic growth: the local state as entrepreneur *Political Geography Quarterly*, 1990, Volume 9, n. 2, p. 146-170.

LEONTIDOU, Lila *The Mediterranean city in transition*. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

LORDON, Frédéric *Fonds de pension, piège à cons? : Mirage de la démocratie actionnariale*. Paris: Raisons d'Agir, 2000.

MARCOS, C.; CARPINTERO O. y NAREDO, JM. El patrimonio en vivienda y su distribución regional. *Cuadernos de Información Económica* nº 186, 2005, pp. 1-23.

MAYER, M. Post-fordist city politics. In AMIN, A. (edt) *Post-fordism. A reader*. Oxford: Blackwell, 1994, p. 316-337.

NAREDO, JM. *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1986-1995)* Madrid: Siglo XXI, 1996.

NAREDO, JM. Perspectivas de la vivienda. *Información Comercial Española. ICE, Revista de Economía*, 2004, nº 815, p. 143-154

PAREJA, M. Y SAN MARTIN, I. General trends in financing social housing in Spain *Urban Studies*, 1999, Vol. 36, nº 4, p. 699-714.

PAREJA, M. Y SAN MARTIN, I. The tenure imbalance in Spain: the need for social housing policy *Urban Studies*, 2002, Vol. 39, nº 2, p. 283-295.

RUBIO, JJ. La financiación tributaria de los entes locales en España. Problemas y perspectivas de reforma. *Papeles de Economía Española*, 2008, nº 115, p. 66-80

RUEDA, S. Els costos ambientals dels models urbans dispersos. *Revista Papers*, 2002, n. 38, p. 73-104.

SOJA, E. *The third space: journeys to L.A. and other real-and-imagined places*. Oxford: Blackwell, 1996.

TEAFORD, J. *Post-suburbia: government and politics in the edge cities*. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1997.

TORRES, J. *La crisis de las hipotecas basura ¿Por qué se cayó todo y no se ha hundido nada?* Madrid: Ediciones Sequitur, 2010.

VELTZ, P. *Mundialización, ciudades y territorios: la economía de archipiélago*. Ariel, 1999.

© Copyright Daniel Coq Huelva, 2012.

© Copyright Scripta Nova, 2012.

Edición electrónica del texto realizada por [Jenniffer Thiers](#).

Ficha bibliográfica:

COQ HUELVA, Daniel. Crecimiento suburbano difuso y sin fin en el Área Metropolitana de Sevilla entre 1980 y 2010. Algunos elementos explicativos. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de abril de 2012, vol. XVI, nº 397. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-397.htm>>. [ISSN: 1138-9788].



[Índice de Scripta Nova](#)

[Menú principal](#)